

Struttura Territoriale Emilia Romagna
Viale A. Masini, 8 – 40126 Bologna T [+30] 051 6301111 – F [+39] 051 244970
Pec anas.emiliaromagna@postacert.stradeanas.it – www.stradeanas.it

**S.S. 67 "Tosco-Romagnola"
Adeguamento da Classe al Porto di Ravenna**

PROGETTO DEFINITIVO

PROGETTISTI: <i>Zollet Ingegneria Srl</i>		GRUPPO DI PROGETTAZIONE			
IL GEOLOGO					
COORDINATORE PER LA SICUREZZA IN FASE DI PROGETTAZIONE					
VISTO: IL RESP. DEL PROCEDIMENTO					
PROTOCOLLO	DATA				

**INTERFERENZE ED ESPROPRI
Espropri
Relazione giustificativa delle indennità di esproprio**

CODICE PROGETTO PROGETTO BO328		NOME FILE T00ES00ESP01A.doc			REVISIONE	SCALA
		CODICE ELAB. T00ES00ESP01			A	–
A	EMISSIONE	Novembre 2020	C. Dal Zotto	M. Zanchettin	L. Zollet	
REV.	DESCRIZIONE	DATA	REDATTO	VERIFICATO	APPROVATO	



Comune di RAVENNA (RA)

Adeguamento da Classe al Porto di Ravenna
Prestazione di servizi tecnici per la redazione dello studio di fattibilità tecnica ed economica, progetto definitivo ed esecutivo.

PROGETTO DEFINITIVO

Lavori di adeguamento da Classe al Porto di Ravenna

RELAZIONE GIUSTIFICATIVA DELLE INDENNITÀ DI ESPROPRIO

INDICE

1	PREMESSE	3
2	DESCRIZIONE E NATURA DEI LUOGHI INTERESSATI DAL PERCORSO	5
2.1	CARATTERISTICA E CONSISTENZA	5
2.2	CRITERI PER LA DEFINIZIONE DELLE AREE INTERESSATE	5
2.3	OCCUPAZIONE PERMANENTE	5
2.4	OCCUPAZIONE TEMPORANEA	6
3	CRITERI PER LA DEFINIZIONE DELL'INDENNITÀ DI ESPROPRIO	7
4	CALCOLO DELL'INDENNITÀ DI ESPROPRIO	8
4.1	AREE AGRICOLE	8
4.1.1	Inquadramento urbanistico e analisi di mercato – Aree ARP – Territorio rurale	8
4.2	AREE DI PERTINENZA	16
5	CALCOLO DELL'INDENNITÀ DI OCCUPAZIONE TEMPORANEA	17
6	CONCLUSIONI	18
7	SOGGETTI	19
8	ALLEGATI	20

1 PREMESSE

La presente relazione illustra le caratteristiche generali del Progetto Definitivo della S.S. 67 "Tosco-Romagnola" – Adeguamento da Classe al Porto di Ravenna.

L'opera si prefigge l'obiettivo di realizzare un collegamento migliore e più sicuro dallo svincolo presso la località Classe, sulla tangenziale di Ravenna, fino al porto, apportando l'adeguamento dell'attuale infrastruttura stradale a categoria B con soluzione base a 2+2 corsie di marcia.

Le aree necessarie alla realizzazione dell'opera pubblica in questione ricadono tutte territorialmente nel Comune di Ravenna ed in particolare nelle località di Classe e Porto Fuori. Le stesse verranno acquisite in via ablativa con l'istituto dell'espropriazione per Pubblica Utilità, secondo i dettami normativi del Nuovo Testo Unico di cui al D.P.R. 08/06/2001 n. 327 e s.m.i.

La S.S. 67 "Tosco-Romagnola" collega la città di Pisa con la città di Ravenna, attraversando lungo il suo itinerario l'Appennino tosco-romagnolo in corrispondenza del "Passo del Muraglione", per poi entrare in Romagna presso l'area urbana di Forlì.

L'ambito di competenza dell'Area Compartimentale Emilia Romagna si sviluppa per un'estesa di circa 86 km, compresi tra il km 142+460 (confine con la Regione Toscana) e il km 213+511 (innesto lungo la S.S. 16 presso Ravenna), e tra il km 217+277 ed il km 232+377 (via Classicana – dalla S.S. 16 al Porto di Ravenna).

Su Ravenna confluiscono numerose autostrade e strade di rango nazionale che collegano il porto con gli altri nodi interni ed esterni alla Regione; l'autostrada A14, la S.S. 16 "Adriatica", la S.S. 67 "Tosco-Romagnola", la S.S. 3 bis "Tiberina" Ravenna –Orte in direzione sud, l'A14 dir e la ex S.S. 253 "San Vitale"; la S.S. 309 dir e la S.S. 309 dir e la S.S. 309 "Romea", tutte raccordate tramite il sistema tangenziale di Ravenna costituito dal tratto di S.S. 16 denominato "Classicana".

Per migliorare la funzionalità di tale nodo di interconnessione sono previsti alcuni interventi, tra cui quello in progetto, che costituiranno un vero e proprio raccordo anulare riqualificato attorno a Ravenna, consentendo il miglioramento del collegamento del porto verso tutte le direttrici sopracitate.

Il tratto in oggetto ha inizio al km 218+550, immediatamente a valle dello svincolo di innesto con la S.S. 16 e termina in corrispondenza dello svincolo di Marina di Ravenna al km 223+700, per uno sviluppo complessivo di circa 5,15 km.

L'obiettivo dell'intervento in progetto è, dunque, di configurare un collegamento stradale migliore di quello esistente lungo la statale 67.

Il criterio ispiratore del progetto definitivo, in continuità con il progetto preliminare, è quello di perseguire il più possibile l'adeguamento in sede dell'arteria stradale statale attualmente a servizio dell'itinerario, al fine di minimizzare l'impatto dovuto alla trasformazione di tali strade sul tessuto "storicizzato" del territorio.

L'itinerario attuale presenta uno sviluppo complessivo di km 232 km circa, prevalentemente a due corsie per senso di marcia; le caratteristiche geometriche e funzionali della strada statale in oggetto (andamento plano-altimetrico, larghezza della piattaforma, presenza di numerose intersezioni a raso, ecc.) sono tali da non rispondere più alle esigenze di livelli di servizio e di sicurezza richieste dagli attuali mutati scenari di traffico rispetto all'epoca della loro costruzione e alle nuove normative.

2 DESCRIZIONE E NATURA DEI LUOGHI INTERESSATI DAL PERCORSO

2.1 CARATTERISTICA E CONSISTENZA

I beni immobili interessati dalla costruzione dell'opera nel complesso dei suoi interventi (asta principale, svincoli, interferenze, stoccaggi, cantieri) da sottoporre a procedura espropriativa riguardano principalmente terreni in prevalenza coltivati in cui viene praticata l'attività agricola e frutticola.

I beni interessati sono situati nei Comuni di Ravenna come affermato precedente in premessa.

Le colture prevalenti effettivamente praticate su tutto il percorso risultano essere nella maggior parte da seminativi asciutti ed in minima parte da incolti produttivi.

Nel prospetto seguente vengono indicate le superfici interessate:

COMUNE	TOTALE AREE DA ESPROPRIARE	ESPROPRIO AREE AGRICOLE	ESPROPRIO AREE DI PERTINENZA DI AREE EDIFICATE	SUPERFICIE DA OCCUPARE TEMPORANEAMENTE NON FINALIZZATA ALL'ESPROPRIO
	mq	mq	mq	mq
RAVENNA	166.977,20	155.124,80	11.852,40	54.985,15

Il percorso si snoda principalmente su aree agricole ed in minima parte interessa aree a natura edificatoria, lo stesso nel suo maggiore percorso interessa la periferia del comune.

2.2 CRITERI PER LA DEFINIZIONE DELLE AREE INTERESSATE

Le aree interessate dall'intervento sono distinte in:

- aree da espropriare che riguardano i mappali su cui verrà realizzata l'opera;
- aree oggetto di occupazione temporanea non preordinate all'esproprio che sono destinate ad aree di cantiere e depositi;

2.3 OCCUPAZIONE PERMANENTE

Per la definizione geometrica delle sezioni trasversali di ingombro delle aree si è operato secondo i seguenti criteri:

- ✓ in presenza di rilevato e viadotto la fascia di esproprio è pari a ml. 3,00 a destra e a sinistra della sede stradale,

ove per sede stradale deve intendersi il limite esterno del fosso di guardia e/o la proiezione a terra del viadotto in base alla sua altezza e alle istruzioni operative ANAS (I.O.).

2.4 OCCUPAZIONE TEMPORANEA

L'occupazione temporanea viene valutata in base alle ubicazioni previste dei cantieri. In questa sede non si assumono valori di franco laterale per la realizzazione di piste di servizio, ma sono state considerate anche le viabilità di collegamento, aree per il deposito provvisorio materiali, movimentazione mezzi e quant'altro necessario alla realizzazione dell'opera.

3 CRITERI PER LA DEFINIZIONE DELL'INDENNITÀ DI ESPROPRIO

Per quanto attiene al metodo di valutazione dei valori unitari per l'acquisizione delle aree, esso viene applicato tenendo conto della normativa vigente in materia di espropri e delle recenti interpretazioni giurisprudenziali e in funzione della destinazione urbanistica indicata nei Certificati di Destinazione Urbanistica rilasciati dal Comune di Ravenna.

4 CALCOLO DELL'INDENNITÀ DI ESPROPRIO

4.1 AREE AGRICOLE

La valutazione delle aree agricole avviene secondo il criterio del valore venale del bene, così come previsto dalla sentenza della Corte Costituzionale n. 181 del 10/06/2011 con cui sono stati dichiarati incostituzionali i commi 2 e 3 dell'art. 40 del D.P.R. n. 327/2001 e s.m.i..

La Corte ha quindi messo fine all'utilizzo del Valore Agricolo Medio quale parametro per la determinazione dell'indennizzo in area agricola, determinando quindi la necessità di verificare il più probabile valore di mercato del bene oggetto di espropriazione. Nella formazione del valore devono quindi essere tenute in debito conto le caratteristiche estrinseche, ovvero proprie del bene e della sua natura, ed intrinseche, ovvero dipendenti da altri fattori quali la vicinanza o meno ai servizi, al centro abitato).

4.1.1 Inquadramento urbanistico e analisi di mercato – Aree ARP – Territorio rurale

Inquadramento urbanistico

Come già accennato in precedenza il Comune di Ravenna ha riorganizzato il sistema di governo del territorio attraverso l'approvazione di strumenti urbanistici che si è conclusa con l'entrata in vigore del primo POC nel 2018, dopo l'approvazione di PSC e RUE, avvenuta nel 2018.

Al fine di agevolare la lettura delle norma qui trascritte integralmente e relative ai vari ambiti interessati dai progettati lavori, si elencano le principali abbreviazioni utilizzate nella strumentazione urbanistica.

Sigle utilizzate nel PSC:

PSC	Piano Strutturale Comunale
RUE	Regolamento Urbanistico Edilizio
POC	Piano Operativo Comunale
PRAA	Programma di Riconversione o Ammodernamento Aziendale
PTCP	Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale
PUA	Piano Urbanistico Attuativo

Sigle utilizzate nel RUE:

SF	Superficie Fondiaria
RE	Ristrutturazione edilizia
NC	Nuova costruzione
MO	Manutenzione ordinaria
MS	Manutenzione straordinaria

RRC	Risanamento conservativo
RE	Ristrutturazione edilizia
UF	Indice di utilizzazione fondiaria
SC	Superficie Complessiva, Edifica o Edificabile

AMBITO ARP – AVP – AAP -AR - R

L'ambito è disciplinato dall'art. 4.7 del RUE delle Norme di Attuazione del PSC che comprende gli ambiti agricoli a prevalente rilievo paesaggistico che sono parti del territorio rurale caratterizzate dall'integrazione del sistema ambientale e del relativo patrimonio naturale con l'azione dell'uomo volta alla coltivazione del suolo.

L'unità fondiaria agricola costituisce l'unità di intervento per il rilascio dei titoli abilitativi per interventi edilizi finalizzati all'attività agricola e agrituristica. Ai fini degli strumenti urbanistici, per unità fondiaria agricola, o semplicemente unità agricola, o unità aziendale si intende l'insieme dei terreni e dei fabbricati costituenti un'unità tecnico-economica condotta unitariamente da un imprenditore agricolo o da forme giuridiche ad esso assimilabili secondo la vigente legislazione in materia (società agricole, società agricole di persone IAP, società di capitali IAP, cooperative IAP) oppure da altra persona fisica (proprietario, soggetto conduttore, coltivatore diretto purché tutti in possesso della qualifica di IAP) che garantisce la gestione e manutenzione dell'unità fondiaria agricola e lo svolgimento di attività produttive agricole e/o di attività connesse, ai sensi del D.lgs. 228/2001 e s.m.i. e del D.lgs. 29/03/2004 n.99. L'unità fondiaria agricola ai fini del dimensionamento dell'intervento può essere costituita da terreni di proprietà dell'imprenditore agricolo, in affitto con contratto di affitto regolarmente registrato o con altri diritti reali di godimento quali: usufrutto, enfiteusi o convenzioni di cui alla L. 203/1982. Tali contratti devono avere una durata minima di anni 10 decorrenti dalla data di richiesta del titolo abilitativo che regola l'intervento (atti d'obbligo, PRAA). I terreni non in proprietà che siano stati computati come facenti parte di una unità agricola ai fini del rilascio di un titolo abilitativo edilizio, non sono successivamente computabili ai fini dell'edificazione in un'altra unità agricola, anche in caso di cessazione del contratto di affitto o del titolo di godimento. I fondi e gli appezzamenti agricoli, anche inedificati, la cui superficie è stata computata ai fini del dimensionamento dell'intervento richiesto, restano inedificabili per 30 anni anche in caso di frazionamento successivo. Tale vincolo di inedificabilità viene regolamentato mediante sottoscrizione di apposito atto unilaterale d'obbligo da parte dei soggetti come identificati al comma 1, previa presentazione di una relazione tecnica, documentante la presenza di esigenze organizzative aziendali e corredata da tutte le planimetrie e dagli estratti catastali dei terreni vincolati; l'atto d'obbligo dovrà essere registrato e trascritto a cura e spese dei soggetti richiedenti il titolo abilitativo.

Qualora l'unità fondiaria agricola sia costituita da più appezzamenti di terreno compresi in ambiti agricoli non contigui tra loro purché appartenenti funzionalmente alla medesima azienda agricola e situati in Comuni il cui territorio è contiguo al Comune di Ravenna, l'intervento edilizio dovrà attuarsi attraverso la presentazione di apposito PRAA (Programma di Riconversione o Ammodernamento Aziendale).

Qualora l'unità fondiaria agricola sia costituita da appezzamenti di terreno aventi diversa articolazione di ambito rurale,

L'applicazione degli indici urbanistici e degli standard insediativi deve rispettare sempre i vincoli di intervento e culturali previsti nei singoli ambiti agricoli in cui si articola il territorio rurale. In tal caso, le diverse potenzialità edificatorie relative a ciascun appezzamento di terreno, potranno essere utilizzate solo se le nuove costruzioni possono essere ubicate in ambiti che ammettono l'intervento previsto nel progetto.

In conformità al PTCP e PSC, gli interventi di nuova costruzione, sia di tipo D1 che di unità residenziali eventualmente previsti, di norma dovranno essere ubicati nel corpo aziendale dove già insistono fabbricati preesistenti ad una distanza da questi non superiore a m 50 o in assenza di questi, nel corpo aziendale di superficie maggiore e dovranno configurarsi come unità accorpate urbanisticamente e paesaggisticamente.

Ai fini della normativa urbanistica ed edilizia le unità agricole vengono classificate in relazione all'estensione dei terreni asserviti in: 1) unità agricola di carattere familiare se l'insieme dei terreni e dei fabbricati costituenti un'unità fondiaria agricola condotta unitariamente hanno estensione inferiore ai 3 ha di SF; 2) unità agricola di carattere aziendale se l'insieme dei terreni e dei fabbricati costituenti un'unità fondiaria agricola condotta unitariamente hanno estensione compresa tra i 3 ha e i 10 ha; 3) unità agricola di carattere produttivo se l'insieme dei terreni e dei fabbricati costituenti un'unità fondiaria agricola condotta unitariamente hanno estensione superiore ai 10 ha.

Si considera centro aziendale agricolo l'insieme di edifici, generalmente contigui attorno ad un'unica area di pertinenza, realizzati ai fini dell'attività produttiva di un'unità fondiaria agricola; può essere costituito anche da un solo edificio.

Hanno titolo a richiedere interventi di RE su edifici esistenti gli imprenditori agricoli ai sensi dell'art. 2135 del Codice Civile e i soggetti di cui ai successivi commi. Hanno titolo a richiedere interventi di NC esclusivamente i seguenti soggetti: Imprenditore agricolo professionale (IAP) come definito dalla normativa vigente.

I limiti di edificabilità e gli altri parametri urbanistico - edilizi stabiliti nelle norme che regolamentano l'attività edificatoria in territorio rurale per scopi produttivi agricoli, possono essere superati, solo con la approvazione di un PRAA (Programma di Riconversione o Ammodernamento Aziendale) finalizzato al conseguimento delle strategie e degli obiettivi definiti dal PSC per l'ambito del territorio rurale in cui l'intervento ricade.

Il PRAA è obbligatoriamente richiesto nei seguenti casi:

- per le aziende agricole che, per documentate esigenze produttive, intendano richiedere il titolo abilitativo per opere eccedenti i limiti previsti dalle relative norme di ambito per intervento edilizio diretto;
- per le aziende agricole che intendano concentrare le possibilità edificatorie di appezzamenti di terreno situati in comuni limitrofi come previsto al comma 1.

Nei casi in cui il PRAA venga presentato al fine di realizzare interventi edilizi, la sua validità non potrà avere durata inferiore ai 10 anni e in tale periodo il Piano è vincolante per l'azienda, e questa non potrà richiedere titoli abilitativi se difformi da quanto previsto nel Piano approvato. Decorso il termine di validità del Piano, questo perde ogni efficacia per le parti non realizzate e, qualunque richiesta di edificazione in esso prevista, è subordinata all'approvazione di un nuovo PRAA.

In territorio rurale sono ammissibili, all'interno di edifici esistenti, ovvero attraverso ampliamenti di strutture esistenti

funzioni a carattere sociale finalizzate alla prevenzione, alla terapia ed al reinserimento nella società e nella produzione di soggetti emarginati, disadattati, o già affetti da turbe e da dipendenze patologiche. L'inserimento di tali attività è subordinato alla presentazione di un progetto unitario da sottoporre alla Giunta Comunale.

In territorio rurale ad ogni edificio costruito o ricostruito o ampliato dopo il 1999 è asservito permanentemente il terreno che è stato considerato ai fini del rilascio del titolo abilitativo, in rapporto agli indici e parametri di edificabilità vigenti al momento del rilascio. Tale terreno potrà quindi essere computato per il rilascio di ulteriori titoli abilitativi solamente congiuntamente all'edificio stesso.

Le norme precisano poi per i tre ambiti in cui si articola il territorio rurale: ambito agricolo periurbano, ambito agricolo di rilievo paesaggistico e ambito agricolo ad alta vocazione produttiva, le modalità d'attuazione, gli interventi e funzioni ammesse precisando indici urbanistici ed edilizi.

A seguito di interventi di NC occorrerà procedere alla piantumazione di nuove essenze arboree o arbustive secondo i seguenti parametri: 2 alberi e 2 arbusti ogni 100 mq di SC realizzata, ovvero interventi di pari valore economico legati alla rinaturazione e incremento della biodiversità del territorio da concordarsi con l'Amministrazione Comunale.

Ambito agricolo periurbano (AAP)

Ambiti agricoli individuati nelle parti del territorio limitrofe ai centri abitati all'interno dei quali si persegue prioritariamente il mantenimento della conduzione agricola dei fondi, la promozione di attività integrative e multifunzionali del reddito agrario e l'incremento del valore ecologico.

Sono ammessi interventi di NC, RE per uso d1: Attività, di tipo aziendale, depositi di materiali e prodotti agricoli, silos, rimesse per macchine agricole dell'azienda, fienili caseifici aziendali Sono ammessi interventi di RE e NC secondo i seguenti parametri:

- unità agricola di tipo familiare: 200 mq/ha attraverso intervento edilizio diretto con SC massima edificabile = 500 mq.
- unità agricola di tipo aziendale e di tipo produttivo: 200 mq/ha per i primi 10 ha + 30 mq/ha per gli ettari oltre il 10° mq/ha, (+ 100 mq/ha per gli ettari oltre il 10°, esclusivamente per le aziende zootecniche) attraverso intervento edilizio diretto con SC massima edificabile = 3.000 mq.

Se SC esistente è superiore a tali limiti, è ammesso un ampliamento una tantum del 20%.

L'intervento di RE di un edificio esistente è ammesso, nel rispetto del volume esistente, anche nel caso di superamento dei parametri suddetti.

Per tutti gli allevamenti esistenti sono sempre ammessi interventi di tipo conservativo sugli immobili esistenti (MO, MS, RRC, RE) e gli interventi, anche di ampliamento, nuova costruzione o ricostruzione degli edifici, non finalizzati all'incremento dei capi allevabili ma necessari per migliorare il benessere degli animali o per diminuire gli impatti ambientali dell'attività. E' inoltre ammesso il riuso per attività di allevamento di edifici preesistenti costruiti per tale uso, ancorché dismessi o diversamente usati.

Nuovi centri aziendali non sono ammessi nei Parchi del Crostolo e del Rodano/Acque Chiare.

Per unità agricole di tipo familiare è ammessa la RE e NC per usi d1 e d2 correlata al recupero di edifici esistenti ad uso abitativo: 200 mq/ha; SC massima edificabile = 500 mq.

Ambito agricolo di rilievo paesaggistico (ARP)

Ambiti agricoli di particolare interesse paesaggistico, caratterizzati dalla compresenza di zone o elementi naturali e di aree coltivate, all'interno dei quali si perseguono azioni finalizzate alla salvaguardia e potenziamento delle attività agricole, la multifunzionalità delle aziende agricole, la salvaguardia dei valori culturali e paesaggistici del territorio.

Sono ammessi interventi di RE; la SC residenziale ricavabile dalla ristrutturazione di edifici esistenti può essere distribuita su più alloggi fino ad un massimo di 3, di norma all'interno di un unico corpo di fabbrica.

La NC è consentita unicamente a seguito del recupero degli edifici riconosciuti dal PSC/RUE come di valore storico-architettonico o di pregio storico-tipologico, presenti all'interno dell'unità fondiaria agricola, e degli edifici esistenti recuperabili a fini residenziali. E' ammessa la NC solo se la SC recuperata dalla ristrutturazione degli edifici esistenti è inferiore a 350 mq, fino al raggiungimento di tale SC massima e 3 alloggi.

Gli Interventi di NC, RE per uso d1: Attività, di tipo aziendale, depositi di materiali e prodotti agricoli, silos, rimesse per macchine agricole dell'azienda, fienili caseifici aziendali Sono ammessi interventi di RE e NC secondo i seguenti parametri:

- unità agricola di tipo familiare: 200 mq/ha attraverso intervento edilizio diretto.
- unità agricola di tipo aziendale e produttivo: 200 mq/ha per i primi 10 ha + 30 mq/ha per gli ettari oltre il 10°, (+ 100 mq/ha per gli ettari oltre il 10°, esclusivamente per le aziende zootecniche) attraverso intervento edilizio diretto.

SC massima edificabile = 4.000 mq

Se SC esistente è superiore, è ammesso un ampliamento una tantum del 20%.

L'intervento di RE di un edificio esistente è ammesso, nel rispetto del volume esistente, anche nel caso di superamento dei parametri suddetti.

Gli interventi di RE e NC per uso d2: allevamenti produttivi agricoli

Per tutti gli allevamenti esistenti sono sempre ammessi interventi di tipo conservativo sugli immobili esistenti (MO, MS, RRC, RE) e gli interventi, anche di ampliamento, nuova costruzione o ricostruzione degli edifici, non finalizzati all'incremento dei capi allevabili ma necessari per migliorare il benessere degli animali o per diminuire gli impatti ambientali dell'attività. E' inoltre ammesso il riuso per attività di allevamento di edifici preesistenti costruiti per tale uso, ancorché dismessi o diversamente usati.

In riferimento agli allevamenti esistenti, sono inoltre ammessi interventi di NC, RE entro i seguenti limiti:

- unità agricola di tipo familiare: 200 mq/ha attraverso intervento edilizio diretto.
- unità agricola di tipo aziendale e produttivo:

UF max = 0,03 mq/mq per gli allevamenti di bovini;

UF max = 0,01 mq/mq per gli allevamenti di suini;

UF max = 0,02 mq/mq per gli allevamenti di altri animali;

SC max = 4.000 mq.

Se SC esistente è superiore, è ammesso un ampliamento una tantum del 20%.

L'intervento di RE di un edificio esistente è ammesso, nel rispetto del volume esistente, anche nel caso di superamento dei parametri suddetti.

Per gli usi d1 la NC è possibile esclusivamente attraverso installazione di strutture preferibilmente ad hangar costituite da materiali leggeri, facilmente amovibili.

Ambito agricolo ad alta vocazione produttiva (AVP)

Ambiti agricoli ad alta vocazione produttiva caratterizzati da suoli produttivi ad alta specializzazione agricola, nei quali favorire la sostenibilità ambientale dell'attività produttiva agricola, della qualità e salubrità dei prodotti, del contenimento degli impatti ambientali e paesaggistici.

Sono ammessi Interventi per uso a1: residenza attraverso interventi di RE la cui SC residenziale ricavabile dalla ristrutturazione di edifici esistenti può essere distribuita su più alloggi fino ad un massimo di 3, di norma all'interno di un unico corpo di fabbrica.

Per quanto riguarda gli Interventi di NC sono consentiti unicamente a seguito del recupero degli edifici riconosciuti dal PSC/RUE come di valore storico-architettonico o di pregio storico-tipologico, presenti all'interno dell'unità fondiaria agricola, e degli edifici esistenti recuperabili a fini residenziali. E' ammessa la NC solo se la SC recuperata dalla ristrutturazione degli edifici esistenti è inferiore a 350 mq, fino al raggiungimento di tale SC massima e 3 alloggi.

Sono ammessi anche Interventi di NC, RE per uso d1: Attività, di tipo aziendale. Depositi di materiali e prodotti agricoli, silos, rimesse per macchine agricole dell'azienda, fienili caseifici aziendali.

Sono ammessi interventi di RE e NC secondo i seguenti parametri:

- unità agricola di tipo familiare: 300 mq/ha attraverso intervento edilizio diretto.
- unità agricola di tipo aziendale e produttivo: 300 mq/ha per i primi 10 ha + 30 mq/ha per gli ettari oltre il 10°, (+ 100 mq/ha per gli ettari oltre il 10°, esclusivamente per le aziende zootecniche) attraverso intervento edilizio diretto.

SC massima edificabile= 5.000 mq.

Se SC esistente è superiore, è ammesso un ampliamento una tantum del 20%.

L'intervento di RE di un edificio esistente è ammesso, nel rispetto del volume esistente, anche nel caso di superamento dei parametri suddetti.

Sono inoltre ammessi gli Interventi per uso d2: allevamenti produttivi agricoli. Per tutti gli allevamenti esistenti sono sempre ammessi interventi di tipo conservativo sugli immobili esistenti (MO, MS, RRC, RE) e gli interventi, anche di am-

pliamento, nuova costruzione o ricostruzione degli edifici, non finalizzati all'incremento dei capi allevabili ma necessari per migliorare il benessere degli animali o per diminuire gli impatti ambientali dell'attività. E' inoltre ammesso il riuso per attività di allevamento di edifici preesistenti costruiti per tale uso, ancorché dismessi o diversamente usati.

In riferimento agli allevamenti esistenti, sono inoltre ammessi interventi di NC, RE entro i seguenti limiti:

- unità agricola di tipo familiare: 300 mq/ha attraverso intervento edilizio diretto.
- unità agricola di tipo aziendale e produttivo:

UF max = 0,03 mq/mq per gli allevamenti di bovini;

UF max = 0,01 mq/mq per gli allevamenti di suini;

UF max = 0,02 mq/mq per gli allevamenti di altri animali;

SC max = 5.000 mq.

Se SC esistente è superiore, è ammesso un ampliamento una tantum del 20%.

L'intervento di RE di un edificio esistente è ammesso, nel rispetto del volume esistente, anche nel caso di superamento dei parametri suddetti.

Per quanto riguarda la realizzazione di Nuovi centri agricoli aziendali per unità agricole di carattere familiare è ammessa la NC correlata al recupero di edifici esistenti ad uso abitativo: SC edificabile = 200 mq/ha per usi d1 e d2 attraverso intervento edilizio diretto con atto d'obbligo. Per gli usi d1 la NC è possibile esclusivamente attraverso installazione di strutture, preferibilmente ad hangar costituite da materiali leggeri.

Interventi di NC, RE per uso d1: Attività, di tipo aziendale. Depositi di materiali e prodotti agricoli, silos, rimesse per macchine agricole dell'azienda, fienili caseifici aziendali.

Interventi per uso d2: allevamenti produttivi agricoli.

Interventi per uso d3: attività interaziendali di prima lavorazione trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici.

Per gli usi c2 (impianti industriali di conservazione condizionata, lavorazione e trasformazione commercializzazione di prodotti agricoli o zootecnici; altre attività di servizio all'agricoltura, fra cui l'esercizio e noleggio di macchine agricole con conducente, ossia contoterzismo) sono ammessi in via ordinaria nel RUE esclusivamente interventi sugli immobili esistenti (MO, MS, RRC, RE), nonché interventi di realizzazione di manufatti e impianti non configurabili come edifici ad integrazione di attività in essere.

Analisi di mercato

Dalle ricerche svolte sui portali delle principali agenzie immobiliari il mercato si caratterizza per la discreta offerta di vendita di terreni agricoli nel Comune di Ravenna.

Oltre all'indagine di mercato svolta, al fine di determinare un valore di mercato per le aree agricole si è ritenuto opportuno consultare anche le seguenti pubblicazioni:

- Valori Agricoli Medi del Comune di Ravenna (Regione Agraria n. 3) anno 2020 pubblicati dall'Agenzia delle Entrate. Tali valori, benchè resi incostituzionali dalla sentenza n. 181 del 10/06/2011 possono essere impiegati come confronto con i valori di mercato, considerando che sono riferiti al principio di ordinarietà senza tenere in conto eventuali peculiarità del singolo fondo;
- Valori Agricoli Medi del Comune di Ravenna (Regione Agraria n. 3) anno 2020 pubblicati nel sito dalla provincia di Ravenna. Essi pressocchè coincidono con i dati rilevati dall'agenzia delle Entrate.
- Listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli nella provincia di Ravenna da Exeo.

Dall'analisi condotta emerge un mercato caratterizzato da un discreto numeri di scambi e con importi di vendita diversi tra i listini analizzati. A fronte dell'analisi condotta si ritiene opportuno applicare i seguenti valori di mercato nella fascia più alta:

- Bosco Alto fusto da 20 a 40 anni 0,99 €/mq
- Frutteto 5,45 €/mq
- Incolto produttivo 0,67 €/mq
- Orto 4,40 €/mq
- Prato 2,35 €/mq;
- Seminativo 2,95 €/mq;
- Seminativo arborio 3,40 €/mq;
- Vigneto 3,95 €/mq;
- Vigneto D.O.C 4,95 €/mq
- Incolto sterrato 0,13 €/mq
- Ente Urbano 1,29 €/mq

Di seguito il riepilogo dei principali dati reperiti:

TIPOLOGIA/natura	PREZZO/mq	
	VAM 2020	Exeo
Bosco alto fusto da 20 a 40 anni	0,99	0,99
Frutteto (piante comprese)	4,05	5,45
Incolto produttivo	0,67	0,19
Orto	4,10	4,40
Prato	1,29	2,35
Seminativo	2,95	1,70

Seminativo arborio	2,95	3,40
Vigneto D.O.C. (piante comprese)	3,79	4,95
Vigneto (piante comprese)	3,46	3,95
Vivaio (solo terreno)	3,83	
Incolto sterrato	0,13	

4.2 AREE DI PERTINENZA

Nell'elaborazione del piano particellare (PP) si è riscontrata la presenza di aree edificate, che costituiscono aree di pertinenza di fabbricati di civili abitazioni, per lo più parte di aziende agricole, ad uso cortile e area di manovra. Tali aree sono considerabili sature e quindi senza più alcuna capacità edificatoria e pertanto il valore dell'area è commisurato allo stato di fatto. Le pertinenze non hanno un proprio mercato essendo strettamente legate al compendio immobiliare e non formano un'unità indipendente, ma un completamento del fabbricato.

Le aree di pertinenza, considerato il contesto, e lo stretto legame con l'attività agricola si stimano in una forbice compresa tra 10,00 €/mq. e 25,00 €/mq.

5 CALCOLO DELL'INDENNITÀ DI OCCUPAZIONE TEMPORANEA

Riguardo l'occupazione temporanea non preordinata all'esproprio dei beni oggetto di acquisizione, si è fatto riferimento ad un periodo temporale di 6 mesi.

La predetta indennità è calcolata secondo l'Art.50 del DPR 327/2001, T.U. in materia di espropriazioni, ed è pari ad un dodicesimo di quanto sarebbe dovuto nel caso di esproprio dell'area per ogni anno di occupazione.

6 CONCLUSIONI

Sulla base di quanto esposto, il quadro economico prevede un computo complessivo come di seguito indicato:

PROSPETTO COMPLESSIVO COSTO ESPROPRIATIVO

VOCI	IMPORTI EURO
INDENNITA' DI ESPROPRIO	€ 1.856.330,58
INDENNITA' OCCUP. TEMPORANEA NON PREORDINATA ALL'ESPROPRIO	€ 46.616,79
INDENNITA' DEFINITIVA art. 21 T.U - COMMISSIONE PROVINCIA- LE ESPROPRI	€ 2.088.580,44
TOTALI INTERESSI E SPESE	€ 260.666,01
TOTALI	€ 2.349.246,44

Tale tabella riassuntiva rispecchia quanto viene descritto e riportato dettagliatamente nell'allegato E (Quadro riassuntivo delle voci e degli importi espropriativi).

7 SOGGETTI

- **Ente Espropriante:** (promotore dell'espropriazione); opera in autonomia e con funzioni delega del concedente (concessionario)
- **Rup:** (responsabile unico del procedimento espropriativo); soggetto di nomina del concessionario ed avente funzioni delega
- **Espropriato** soggetto pubblico o privato titolare del diritto espropriato.
- **Cassa Depositi E Presiti;** ufficio necessitato per deposito in numerario a favore dell'espropriato.
- **Agenzia Delle Entrate;** ufficio necessitato per presentazione tipi di frazionamenti, pratiche catastali e formalità immobiliari.
- **Commissione Provinciale Espropri;** ufficio necessitato per la determinazione definitiva delle indennità non accettate
- **Tecnici Arbitrali;** soggetti privati idonei per valutazione e rideterminazione indennità provvisoria
- **Ufficiali Giudiziari;** ufficio necessitato addetti alle forme di notificazione degli atti
- **Enti Locali (Comuni);** uffici necessitati per rilascio certificazioni anagrafiche ed urbanistiche
- **Enti Interferenti;** soggetti pubblici o privati con i quali ci si deve interfacciare al fine della risoluzione delle interferenze.

8 ALLEGATI

- VAM 2020 Agenzia delle Entrate
- VAM 2002 sito Provincia di Ravenna
- Listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli – provincia di Ravenna 2020